

בס"ד

תאריך : 09/06/2026

סימוכין : (ע) 367-26

לכבוד

עו"ד גל רוסבי מור

עו"ד עדיאל אולשטין

שומת מקרקעין מקיפה – הערכת שווי שוק – מבוססת הנחה¹.
יחידה מזרחית במבנה קוטג' דו משפחתי ברחוב הירדן 18 בני ברק.
הידועה כגוש: 6122 חלקה: 942 תת חלקה: 1.



¹ ראה/י פרק משפטי.

בס"ד

הנדון: שומת מקרקעין מקיפה – הערכת שווי שוק – מבוססת הנחה².

יחידה מזרחית במבנה קוטג' דו משפחתי ברחוב הירדן 18 בני ברק.

הידועה כגוש: 6122 חלקה: 942 תת חלקה: 1.

1. מטרת חוות הדעת

- א. נתבקשתי להעריך את שווי זכויות בעלות בנכס כפי שיפורט להלן וכשהוא פנוי וחופשי מכל חוב, מחזיק ושעבוד.
- ב. שומה זו הוכנה עבור המזמינים ולמטרתם בלבד בהתאם להנחיותיהם. אינה מהווה תחליף לייעוץ משפטי ו/או הנדסי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שהוא אשר אינו המזמין ועורך השומה לא יהא אחראי להסתמכות כלשהי כאמור.
- ג. שימוש בשומה זו שלא בהתאם לאמור לעיל ייעשה לאחר קבלת אישור מראש ובכתב מאת הח"מ בלבד.
- ד. ההערכה בוצעה עפ"י תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), עפ"י הכללים המקצועיים של לשכת מקרקעין בישראל 1996 ועל בסיס עקרונות של "הועדה לתקינה שמאית".

הערה:

לצורך עריכת חוות הדעת נבדקו בין היתר: העתק רישום ממוחשב (פלט אינטרנט), פורטל גיאוגרפי לאומי, תיק בניין, תיק הבית המשותף, חוזה שכירות.

2. תאריך הביקור בנכס

הביקור בנכס נערך על-ידי אלון יומטוביאן שמאי מקרקעין ביום 16/02/2026.

3. המועד הקובע לחוות הדעת

המועד הקובע לשומה הינו 16/02/2026.

² ראה/י פרק משפטי.



4. תיאור כללי של הנכס

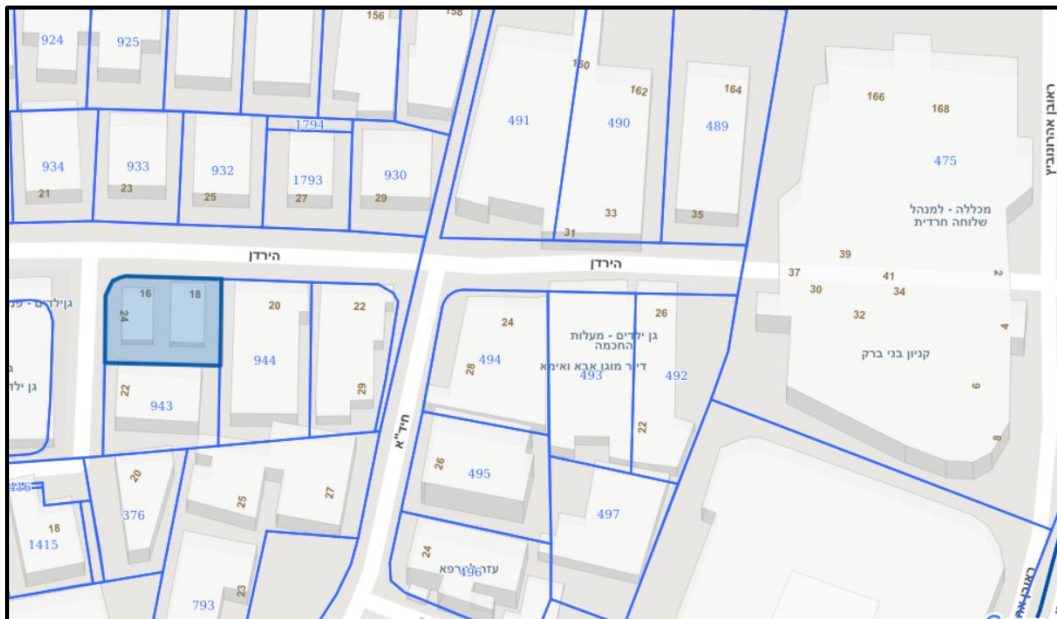
מהות הנכס : יחידה מזרחית במבנה קוטג' דו משפחתי.
 כתובת הנכס : הירדן 18 ברק.
 פרטי הנכס : גוש : 6122 חלקה : 942 תת חלקה : 1.
 שטח המגרש : 268.5 מ"ר בהתאם לחלק היחסי ברכוש המשותף³.
 שטח הנכס הרשום : 67 מ"ר בהתאם להעתק הרישום⁴.
 שטח הנכס המדוד : כ-127 מ"ר בהתאם להוראות תקן שמאי מס' 9 המדידה מקורבת ואינה מהווה תחליף למדידת מודד מוסמך⁵.
 בעלות : פטרי עמליה ת.ז. 72738834 (5/16), שמש אילנה ת.ז. 053509923
 (5/16), אברהם צברי ת.ז. 074439142 (5/32), בן יאיר נירה
 מנורה ת.ז. 021757141 (5/96), אברהם מיקוליצקי דפנה ת.ז.
 200417640 (5/96), יעיש אבישי ת.ז. 056111909 (5/96),
 קשטן מרתה ת.ז. 011137189 (1/16).
 המחזיקים בנכס : בביקור נמצא כי הנכס מושכר ע"י שוכרים בשכירות חופשית.

³ לצורך קבלת מידע מדויק של מרכיב הקרקע יש להיוועץ עם מודד מוסמך.
⁴ הנכס הורחב, תשריט הבית המשותף לא תוקן בהתאם.
⁵ קומה נוספת לא בהיתר.



5. תיאור הסביבה

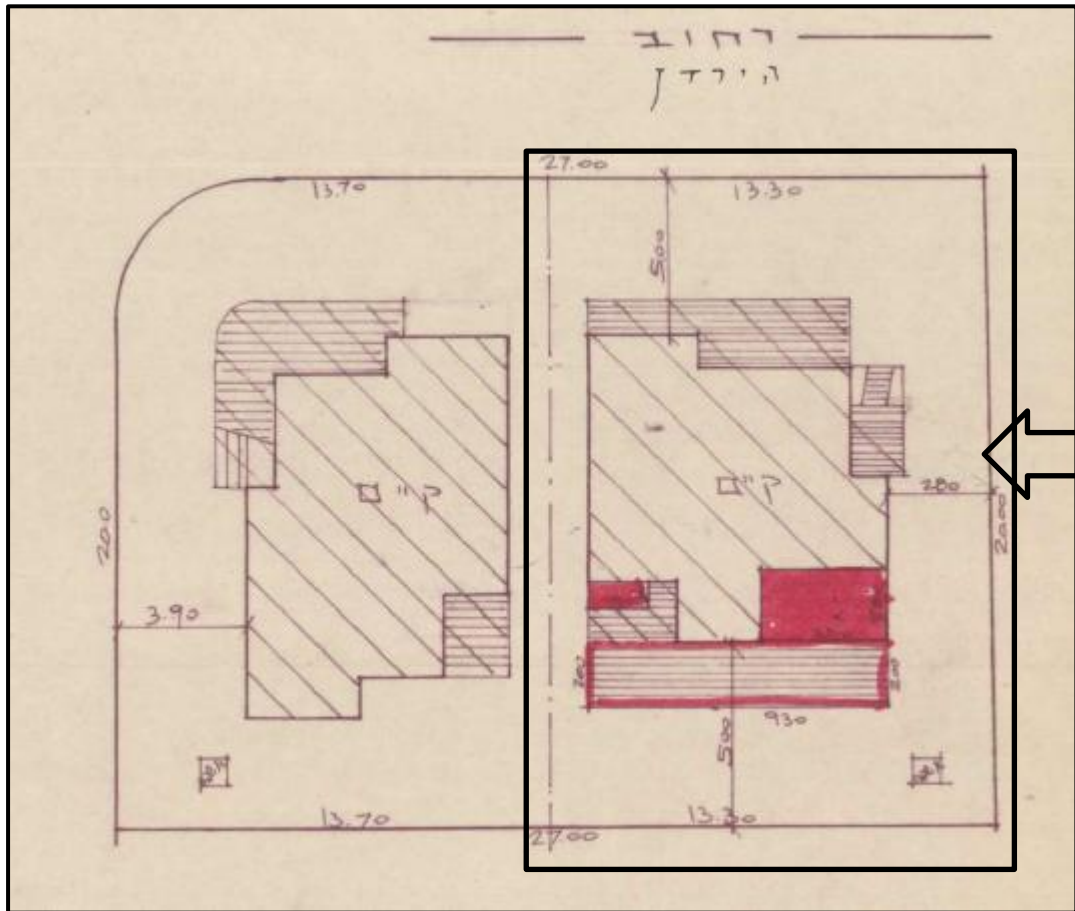
הנכס ממוקם ברחוב הירדן בשכונת 'אהרונוביץ' - סוקולוב' בעיר בני ברק.
הרחוב מהווה רחוב חד סטרי מרכזי יחסית.
החלקה ממוקמת בפינת רחוב צייטלין המהווה רחוב חד סטרי צדדי שקט.
סביבת הנכס מאופיינת בבנייה רוויה ותיקה.
אוכלוסיית האיזור במרביתה מהמגזר החרדי.
תנועת כלי הרכב מקומית בעיקרה.
בקרבה לנכס גני ילדים וקניון בני ברק.
הפיתוח הסביבתי מלא.



מצ"ב תצלום אוויר של סביבת הנכס.



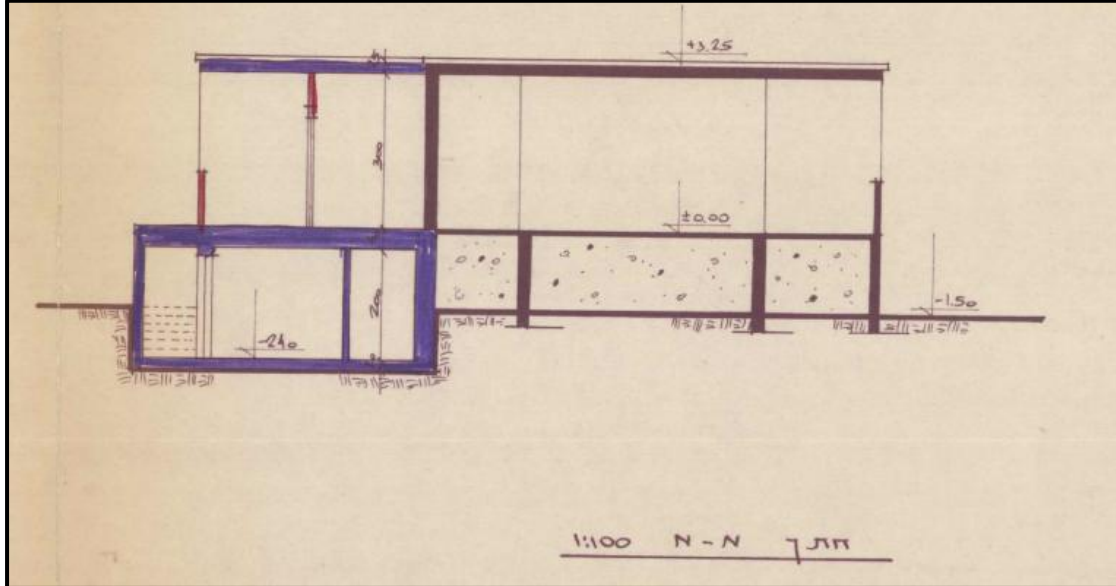
מצ"ב תשריט החלקה מתכנית ההיתר.



6.2 תיאור המבנה.

המבנה מהווה מבנה חד קומתי דו משפחתי בן כ- 65 שנים.
 הבניה קשיחה קונבנציונאלית הכוללת שלד בטון, קירות בלוקים וגג שטוח.

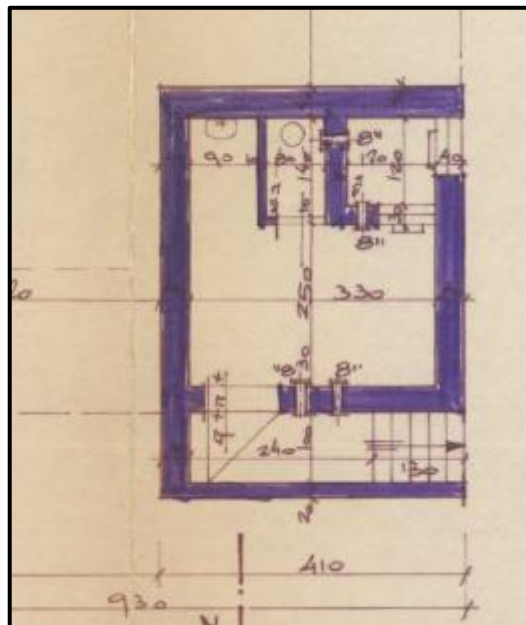
מצ"ב חתך המבנה מתכנית ההיתר:



6.3 תיאור הנכס בהתאם לתכנית ההיתר

הנכס חזיתי לרחוב הירדן וכולל 3 כיווני אוויר: צפון – דרום – מזרח.
 הנכס 3.5 חדרים ומקלט בחלוקה פנימית כדלקמן:

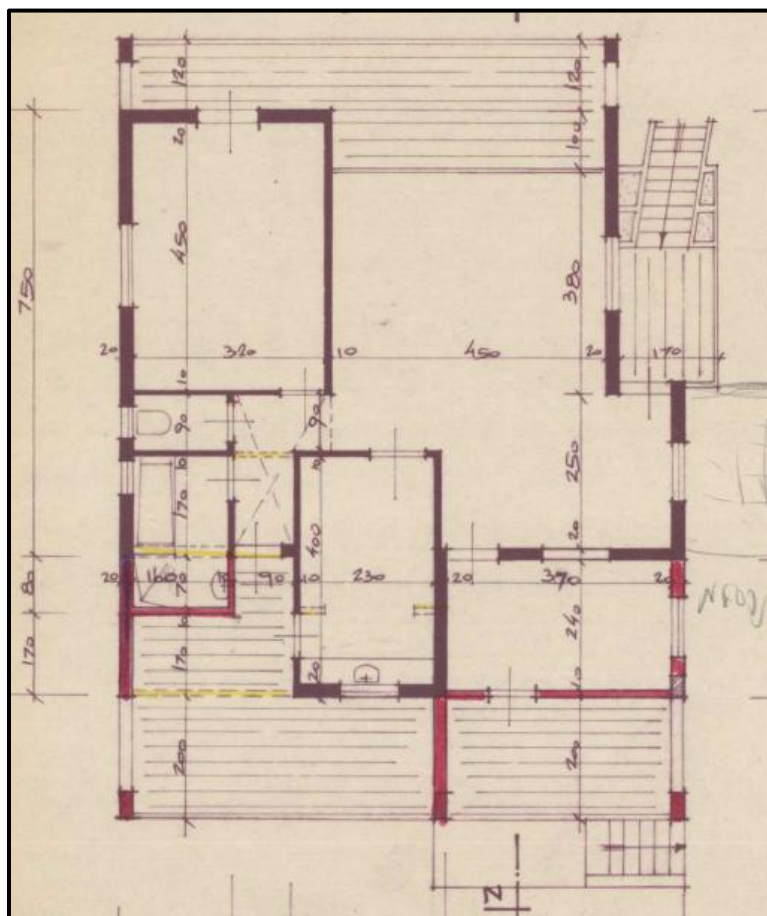
קומת מקלט:



שטח הקומה מדוד: כ – 17 מ"ר בהתאם להוראות תקן שמאי מס' 9 המדידה מקורבת ואינה מהווה תחליף למדידת מודד מוסמך.

קומה א':

חדר מגורים, 2.5 חדרי שינה, מטבח, חדר רחצה ושירותים, חדר שירותים, מרפסות סגורות.



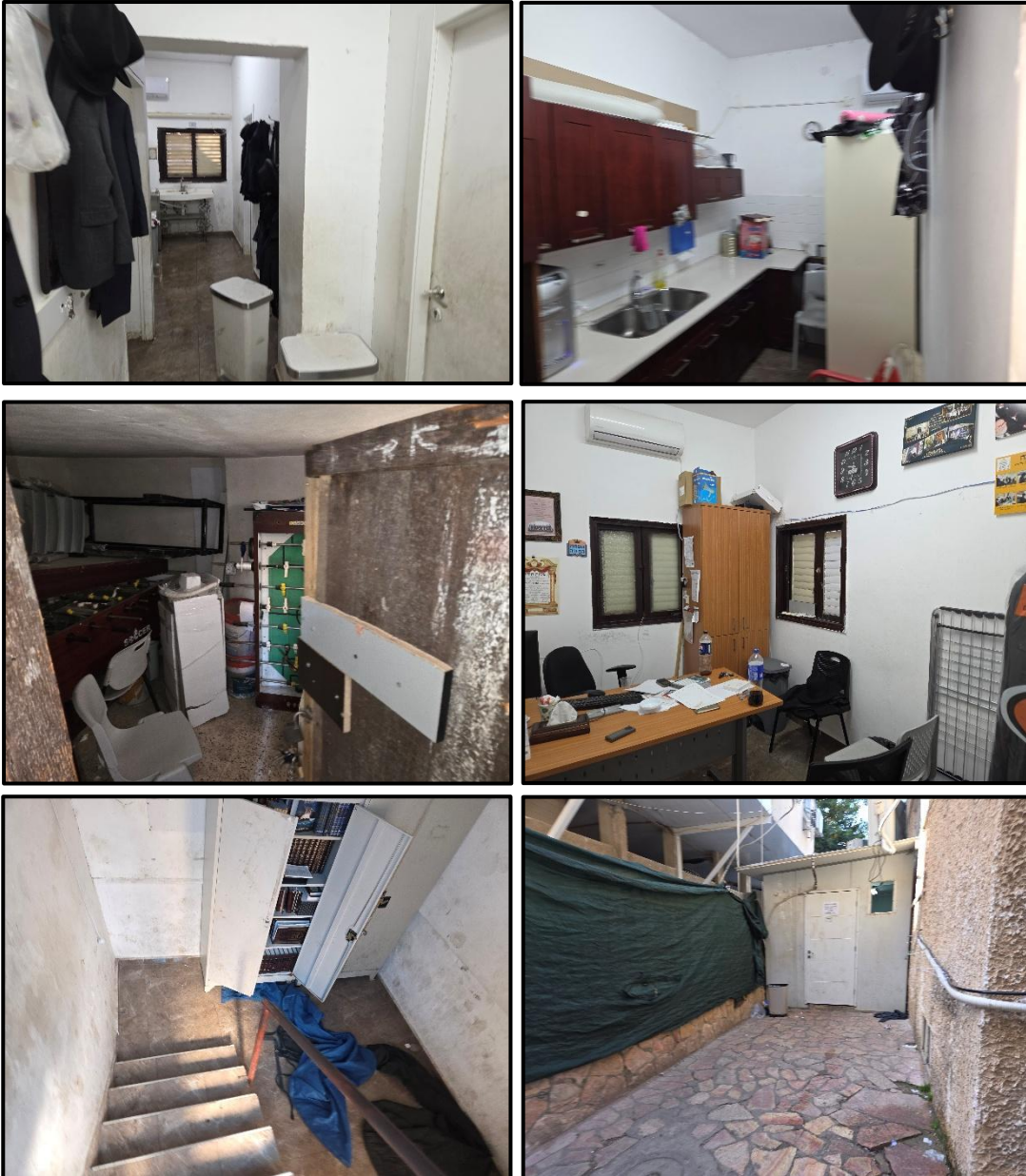
שטח הקומה מדוד: כ – 110 מ"ר בהתאם להוראות תקן שמאי מס' 9 המדידה מקורבת ואינה מהווה תחליף למדידת מודד מוסמך.

שטח הנכס המדוד: כ – 127 מ"ר בהתאם להוראות תקן שמאי מס' 9 המדידה מקורבת ואינה מהווה תחליף למדידת מודד מוסמך.

בביקור נמצא כי המבנה הוסב לתלמוד תורה.

רמת הגמר והתחזוקה נמוכים.

תמונות הנכס מיום הביקור.



7. המצב התכנוני והרישוי.

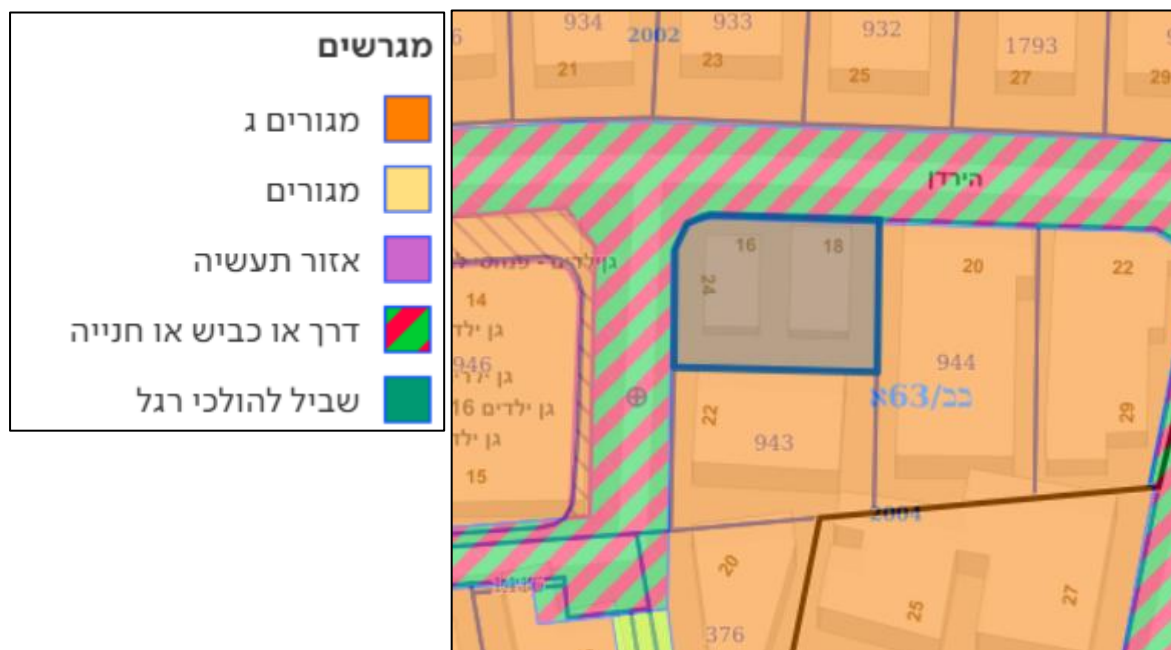
7.1. תכנון.

בהתאם למידע שהופק באמצעות אתר הוועדה לתכנון ובניה בני ברק, הנכס נכלל בין היתר בתחום התכניות הבאות:

מס' תכנית	שם התכנית	מתן תוקף
501-0873794	קביעת הוראות לחדרי גג ודירות גג	26/01/2023
501-0462721	עקרונות ליישום תמ"א 38 - מחוזית	02/01/2022
501-0308296	תכנית מתאר כוללת	03/07/2018
מק/105/פ/1	תיקון לתכנית דירות גג בב/מק/105/פ (מס' 501-0211441)	16/12/2015
מק/105/ג/4	שינוי בינוי בק"ק יישור קו 501-0175646	03/02/2015
ש/105	הוראות לבניית דירות שיפוע	08/01/2009
מק/105/פ	פנטהאוזים - בבניינים חדשים / דירות גג	13/11/2005
ס/105/2	תכנית סוכות	17/08/2005
מק/105/מ/2	קווי בניין והוראות בינוי למרתפי חנייה	31/05/2005
מק/105/ה	השלמת יחידת דיור אחת	24/02/2002
מק/מעליות	מעליות בבנינים קיימים	24/02/2002
ד/105/2	בניה על גגות של בנינים ישנים וחדשים.	01/03/2001
ב/105	תכנית מתאר בני ברק - שנוי ל 105/א	07/08/1980
א/63	מצ' זבוטינסקי, דר' רבי עקיבא, מז' אהרנוביץ, מע' הרצל	22/01/1970

ממכלול התכניות עולה בין השאר

הנכס נכלל באזור מגורים ג' מתוקף תב"ע בב/63/א
מיקום המגרש בתשריט התב"ע



מצ"ב עיקרי זכויות הבניה בתוקף:

שטח מגרש מינימלי	-	500 מ"ר (בהתאם לתב"ע 105/ב).
מס' קומות	-	3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת (בהתאם לתב"ע 105/ב).
מרפסת סוכה	-	8 מ"ר ליח"ד (בהתאם לתב"ע 105/ס/2).
סה"כ % בניה	-	138% (בהתאם לתב"ע 105/ב).
% קומה טיפוסית	-	46% (בהתאם לתב"ע 105/ב).
חדר יציאה לגג	-	60 מ"ר ליח"ד עליונה (בהתאם לתב"ע 501-0873794).
חדר ממ"ד	-	12 מ"ר ליח"ד (בהתאם לתב"ע 105/ב).
קווי בניין	-	לרחוב הירדן – 5 מ', לרחוב צייטלין – 4 מ', צדדי – 3 מ' (בהתאם לתב"ע 105/ב).

בהמשך לפגישה שנערכה מול יועצת אדריכלית הועדה הגברת רות מוזס ביום 22/02/2026 נמסר כי בהתאם להוראות תב"ע 501-0308296 תכנית כוללנית בתחום מתאר העיר בני ברק ניתן לבנות על תת החלקה מבנה מגורים מבנייה רוויה.

תכנית בניה מותרת לקומה הינה 46% בצפיפות של 42 יח"ד לדונם. בהתאם לחוק ההסדרים משנת 2023 המאפשר לוועדות המקומיות להוסיף זכויות בניה למגרשים למגורים שאינם מיועדים לשימור, ניתן להוסיף לחלקה הנ"ל 3 קומות בנוסף לקומות המותרות בהתאם לתב"ע 105/ב. על מנת לנצל את זכויות הבניה מכח חוק ההסדרים יש לערוך תב"ע נקודתית.

בשנת 2023 החלו בהליך לאישור תב"ע מס' 501-1146786 המקנה זכויות בין השאר מכח תמ"א 38, הועדה אישרה להפקדה את התב"ע אך בעלי הענין לא התקדמו בהליך. דא עקא כיום לא ניתן לממש זכויות מכח תמ"א 38 ולכן קיימת אי בהירות בנוגע לאופן מימוש הזכויות בחלקה. חרף פנייתנו לגורמים הרשמיים לא ניתנה התייחסות כתובה לסוגייה, משכך בהתאם להחלטת בית המשפט הנכבד חוות הדעת הובאה בשתי חלופות:

- א. בהתאם לזכויות הבניה בתוקף בתוספת זכויות הבניה בהתאם לחוק ההסדרים.
- ב. בהתאם להוראות תב"ע 501-1146786 שאושרה להפקדה בועדה.

יוער כי קיימת עדיפות לבניה בהליך של תמ"א 38 בשל העובדה כי הזכויות מכוח תמ"א 38 פטורות מהיטל השבחה.

מצ"ב החלטת הועדה.

תב"ע 501-1146786 - בנין חדש ברח' צייטלין 24
התב"ע אושרה להפקדה, מצ"ב החלטת ועדה מיום 10.07.2023:

סעיף: 12 פרוטוקול ועדת משנה ישיבה מספר: 20230101 בתאריך: 10/07/2023 תכנית מתאר מקומית: 501-1147776	שם: שינויים ותוספות להקמת בנין חדש ברח' צייטלין 24 שטח התוכנית: 537.000 מ"ר סמכות: ועדה מקומית
לחסי 501-0211441 כפיפות 501-0308296 כפיפות 501-0462721 כפיפות בב/בב/105/ב שינוי בב/תמא/1 כפיפות	בעלי עניין: ימגיש: יהושע רוזנפלד יזם: יהושע רוזנפלד מתכנן: יצחק יוסף זילברברג
כתובת התכנית: רחוב צייטלין 24, בני ברק גושם וחלקות: חלקות בשלמותן: גוש: 6122 חלקות: 942 מטרת הדיון: דיון להפקדה בתב"ע מקומית מהות ופירוט התכנית: שינויים להקמת בנין חדש, לרבות עפ"י תוספות עפ"י תמ"א 38. הערות מחלקת תב"ע: הערות ליום 23.5.23 גרסת הוראות 2 תשריט 2	
1. תב"ע מקומית לבנין חדש כולל תמ"א 38 2. התכנית הוגשה ביום 22.11.22, דהיינו אחרי החלטת הועדה מיום 14.11.22. 3. החלקה בייעוד מגורים ג' בשטח 537 מ"ר 4. קיימים היתרים החל משנת 1958, עם תוספות עד להיתר משנת 1985, לבנין בן 2 קומות וגג עם כ 300 מ"ר. 5. בחלק המזרחי של החלקה קיים מבנה בן 2 קומות 6. מבוקש: a. שינויים בקווי בנין i. לחזית 2.5 מ' ii. צידיים 3.5 מ' b. ניווד שטחים c. ותוספות עפ"י תמ"א 38 d. תוספת יח"ד i. מותר 10 יח"ד + 2 ד. גג + 9 יח"ד בתב"ע + ד. נכה סה"כ 23 יח"ד ii. צפיפות מתקבלת 42.8 iii. שטח לדירה כ 68 מ"ר e. 6 קומות וגג מעל כניסה ומרתף f. שינויי בינוי g. קביעת שטח ציבורי כ 116 מ"ר h. קביעת זיקת הנאה 7. ההריסה תהיה בתאום עם איכ"ס	

מס' דף: 41

8. לקבל התחייבות לשטח ציבורי
9. לסמן שטח חלחול בחזית 15%
10. הכניסה לחניון מרח' הירדן – מצפון
11. ראה חתימות
12. חו"ד יועמ"ש עפ"י סעיף 61
13. חו"ד מה"ע:
- a. התכנית היא בסמכות מקומית
- b. לשפר את שטח החלחול וזיקת הנאה
- c. מוצע להגדיל שטח ציבורי ל 125 מ"ר כדי לקבל גן ילדים
- d. מפלס 0.00 עד 0.5 מ' מהמדרכה ע"מ לצמצם מדרגות ורמפות
14. חו"ד יועמ"ש:
- a. התכנית היא בסמכות מקומית
- b. לקבל חישובי זכאות לתמ"א 38 לבדיקה
15. הערות תכנוניות:
- a. שטח חלחול בחזית, וגם זיקת הנאה
- b. להגדיל את השטח הציבורי ל 125 מ"ר כדי לקבל גן ילדים
- c. מפלס 0.00 יהיה עד 0.5 מ' מהמדרכה, מוצע בתכנית +29.84, דהיינו כ 0.3 מ' מרח' צייטלין וכ 1.5 מ' מרח' הירדן
- d. להגדיל ולשפר גן הילדים

הערות מהנדס העיר ליום 23.5.23:

1. יש לתאם את מרתף החניה עם יועץ התנועה
2. שטח החלחול יהיה בחזית
3. מציע לסמן דירת נכה, במסגרת יח"ד המותרות עפ"י הצפיפות
4. להנמיך את מפלס 0.00 ע"מ להימנע מרמפות ומדרגות, מוצע למקם את הכניסה לבניין מהצד הנמוך.

הערות לישיבת זו:

1. ראה החלטה מיום 23.5.23: לדחות דיון.

החלטה:

לאשר להפקדה בהערות מח' תב"ע ומה"ע.
 ההחלטה התקבלה פה אחד.



מצ"ב עיקרי זכויות הבניה בהתאם לתב"ע 501-1146786:

שטח עיקרי	-	1,577.98 מ"ר.
שטח שירות	-	724 מ"ר.
מרתף	-	456.45 מ"ר.
תכסית	-	65%.
מס' יח"ד	-	23 יח"ד.
מס' קומות	-	6 + גג מעל קומת קרקע ומרתף.
קווי בניין	-	צדדי – 3.5 מ', קדמי – 2.5 מ'.

הבהרה: חרף בקשתנו הועדה לא המציאה דף מידע חתום זכויות הבניה המוצגות לעיל הינן בהתאם למידע המוצג באתר הועדה המקומית ושהתקבל בעל פה בפגישה ופרשנות ישירה לתכניות המוצגות באתר ובכפוף לנתוני המגרש נשוא חוו"ד כדי לעמוד על מכלול הזכויות טרם מימוש זכויות בנכס יש להיוועץ באדריכל.

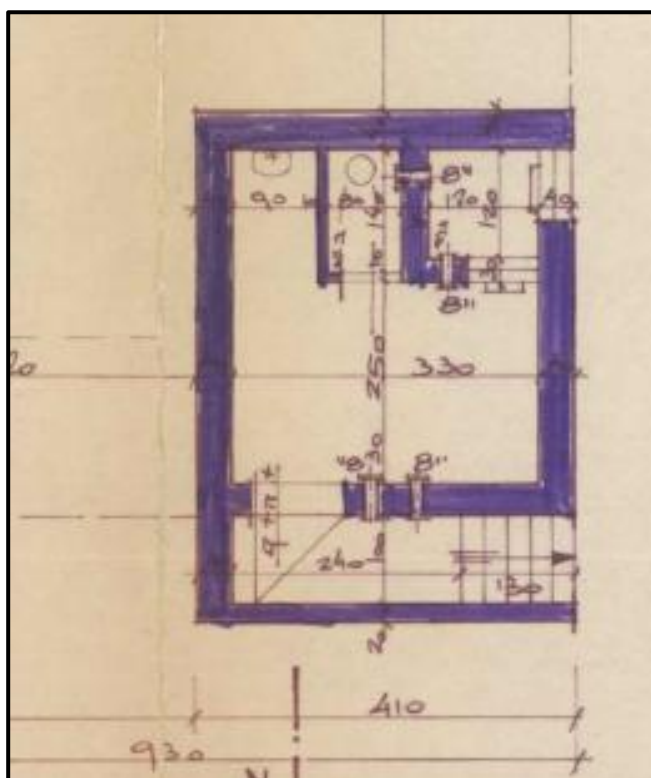
זכויות בניה הסופיות הקובעות הינן הניתנות רק ע"י הועדה המקומית ובכפוף לדרישותיה.

7.2. רישוי.

- לא אותרה תכנית היתר להקמת המבנה.
- אותרה תכנית היתר מס' 13050 מיום 17/06/1974 ומהותה תוספת חצי חדר + מרפסת ומקלט.

מצ"ב תשריט הנכס מתכנית ההיתר.

קומת מקלט:



הוצגה תעודת גמר מיום 14.06.1960 המצ"ב

מסמך ממוחשב חתום
דיגיטלי ומאושר
על ידי גורם מאשר

comsign

בביקור נמצא כי :

בחצר הנכס נבנה מבנה יביל בשטח כ- 15 מ"ר.

מבואת הכניסה הורחבה בשטח של כ- 2 מ"ר.

נבנה גרם מדרגות אל קומת הגג הכולל בין השאר מבואה של כ- 9 מ"ר, חדר שירותים בשטח של

כ- 2 מ"ר, נעשה שימוש בגג המבנה כחצר משחקים.

בגרם המדרגות נבנה מחסן בשטח של כ- 6 מ"ר.

קומת המרתף הורחבה בשטח כ- 24 מ"ר, לא אותר מקלט תיקני בקומת המרתף.

השימוש הטוב והיעיל הינו הריסת המבנה ומימוש מלוא זכויות הבניה, יחד עם זאת היות ונדרשת

הסכמת היחידה הסמוכה ואישור תב"ע נקודתית הזכויות הובאו בדחיה של 8 שנים.

בהתאם לכך בהערכת השווי הובא בחשבון תקבול נוכחי של דמי השכירות לכלל התקופה.

במידה והנכס ישמש בטוחה לאשראי אזי דמי השכירות לא יובאו בהערכת השווי ומשווי הנכס

יופחתו עלויות הריסת המבנים בסך של 200,000 ₪.



7.4. רשות העתיקות.

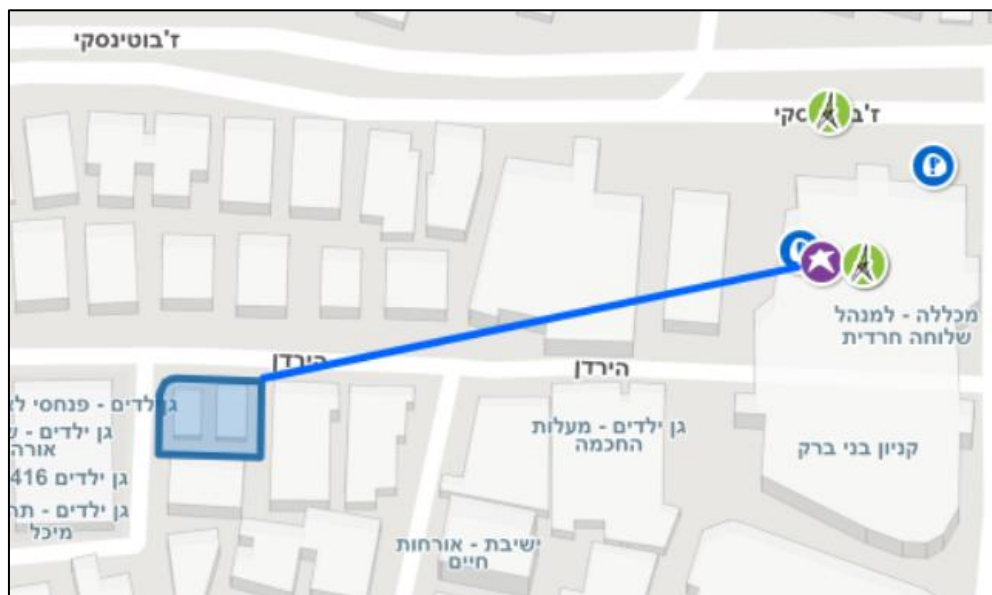
- בהעתק הרישום לא מופיעה הערה בדבר אתר עתיקות.

7.5. קרקע מזוהמת.

- בהעתק הרישום אין אזכור ו/או התייחסות לנושא של סיכוני סביבה.
- עפ"י בדיקה באתר האינטרנט של המשרד לאיכות הסביבה, האיזור לא נכלל ברשימת האתרים החשודים בזיהום קרקע ממקורות תעשייתיים (עפ"י דו"ח סקירה מחודש 03/2009).
- הנכס ממוקם ברחוב ובסביבה מפותחת, כאשר בסביבה הקרובה בנויים בתי מגורים רבים. לאור האמור לעיר, לא ידוע ולא נמצא כל מידע ו/או אזכור לגבי סיכוני סביבה ו/או זיהום קרקע בחלקה שבנדון, אשר עלולים להשפיע ולפגוע בשווי הנכס.

7.6. קרבה לאנטנה סלולרית.

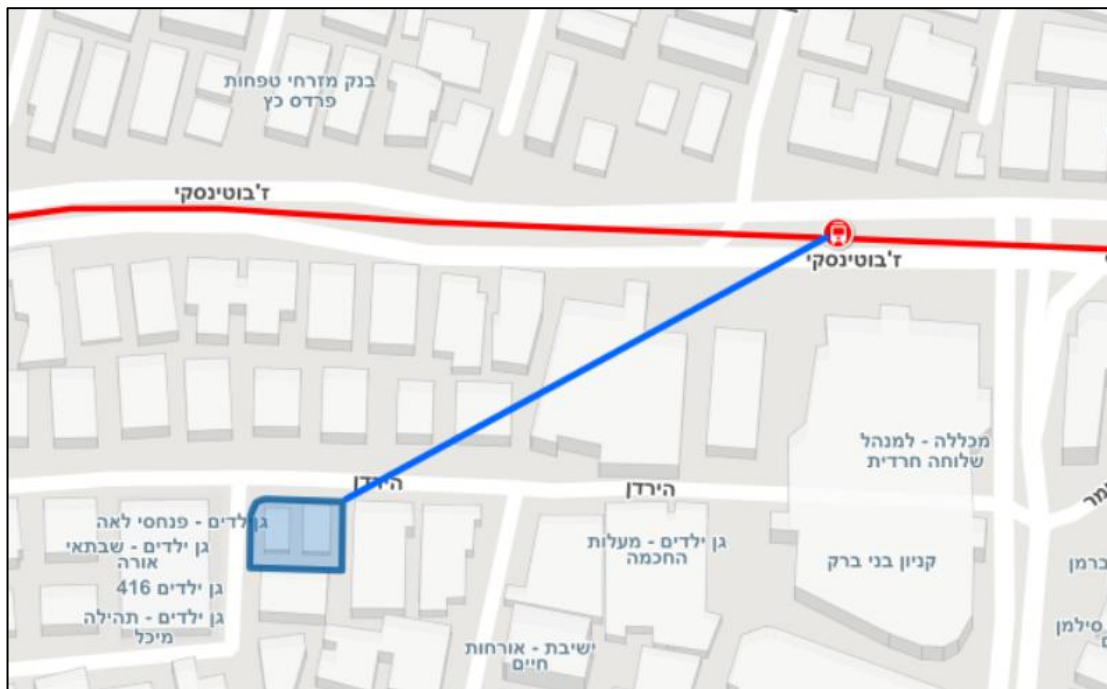
- עפ"י אתר המפות הממשלתי (govmap) קיימות בסמוך לנכס אנטנות סלולאריות פעילות. האנטנה הסלולרית הקרובה הינה במרחק של כ- 140 מ'.
- להלן תרשים פיזור אנטנות סלולאריות בסביבת הנכס (על פי אתר המפות הממשלתי govmap).



- לא נערכה על ידינו בדיקת קרינה.
- בהערכת השווי הובאו בחשבון עסקאות מסביבת הנכס.

7.7. קרבה למתע"ן

בקרבה לנכס תוואי הקו האדום של הרכבת הקלה ותחנת 'אהרונוביץ' הממוקמת במרחק של כ- 160 מ' מהנכס.



8. מצב משפטי

8.1. העתק רישום ממוחשב.

הוצג העתק רישום ממוחשב מפנקס הבתים המשותפים נסח מס' 43973 מיום 16/02/2026

מלשכת רישום מקרקעין פתח תקווה ממנו עולה בין השאר :

גוש : 6122 חלקה : 942 תת חלקה : 1.

שטח החלקה : 537 מ"ר.

הבעלות ע"ש : פטרי עמליה ת.ז. 72738834 (5/16), שמש אילנה ת.ז. 053509923 (5/16), אברהם

צברי ת.ז. 074439142 (5/32), בן יאיר נירה מנורה ת.ז. 021757141 (5/96), אברהם מיקוליציקי דפנה

ת.ז. : 200417640 (5/96), יעיש אבישי ת.ז. 056111909 (5/96), קשטן מרתה ת.ז. 011137189 (1/16).

הערות : נרשמה הערה על מינוי כונס נכסים לטובת עו"ד אולשטין עדיאל מס' זיהוי : 81842 ועו"ד

רוסבי מור גל מס' זיהוי : 71108.

תיאור : דירה.

שטח : 67 מ"ר.

החלק היחסי ברכוש המשותף : 1/2 תקנון : מצוי.

8.3. הסכם שכירות

כאמור הנכס מאוכלס על ידי שוכרים הוצג חוזה שכירות בלתי מוגנת והסכמי הארכת שכירות מהם עולה בין השאר כדלקמן:

המשכיר: שמש אילנה ת.ז. : 053509923.

השוכר: גינזבורג יאיר ת.ז. : 028530434.

המושכר: בית מגורים ברחוב הירדן מס' 18 בבני ברק.

דמי השכירות: 9,400 ₪ לחודש.

תקופת השכירות: עד ליום 31.08.2025.

הונח כי החזקה בנכס הינה בכפוף להסכמי השכירות ודמי השכירות הנוכחיים זהים לשווי הנקוב בהסכם הארכת השכירות שהוצג בפניי.

8.4 הסכם שיתוף

לא הוצג הסכם שיתוף בין כלל בעלי הזכויות בחלקה, הונח כי לכל אחד מתתי החלקות זכויות במחצית מכלל הזכויות בחלקה בהתאם לחלק היחסי ברכוש המשותף.

9. עקרונות השומה:

בבואי לשום את שווי זכויות בעלות בנכס הנדון הבאתי בחשבון, בין יתר שיקולי את הגורמים הבאים:

- הנכס נשוא חו"ד- יחידה מזרחית במבנה דו משפחתי הכוללת 3.5 חדרים ומקלט בשטח מדוד כ- 127 מ"ר, המהווה את תת חלקה 1 בחלקה 942 בגוש 6122.
 - מיקום הנכס ברחוב הירדן בשכונת 'אהרונוביץ'- סוקולוב' בעיר בני ברק.
 - הזכויות המשפטיות – זכויות בעלות.
 - הנכס מאוכלס על ידי שוכרים הוצג חוזה שכירות בלתי מוגנת והסכמי הארכת שכירות עד ליום 31.08.2025.
 - הונח כי החזקה כיום אינה מוגנת בכפוף להוראות חוזי השכירות.
 - לא הוצג הסכם שיתוף בין כלל בעלי הזכויות בחלקה, הונח כי לכל אחד מתתי החלקות זכויות במחצית מכלל הזכויות בחלקה בהתאם לחלק היחסי ברכוש המשותף.
 - מצבו הפיזי של הנכס – בביקור נמצא כי רמת הגמר והתחזוקה טובים ביחס לגיל המבנה.
 - המצב התכנוני – החלקה נכללת בייעוד מגורים ג'.
- בהמשך לפגישה שנערכה מול יועצת אדריכלית הועדה הגברת רות מוזס ביום 22/02/2026 נמסר כי בהתאם להוראות תב"ע 501-0308296 תכנית כוללנית בתחום מתאר העיר בני ברק ניתן לבנות על תת החלקה מבנה מגורים מבנייה רוויה.
- תכנית בניה מותרת לקומה הינה 46% בצפיפות של 42 יח"ד לדונם.
- בהתאם לחוק ההסדרים משנת 2023 המאפשר לוועדות המקומיות להוסיף זכויות בניה למגרשים למגורים שאינם מיועדים לשימור, ניתן להוסיף לחלקה הנ"ל 3 קומות בנוסף לקומות המותרות בהתאם לתב"ע 105/ב.
- על מנת לנצל את זכויות הבניה מכח חוק ההסדרים יש לערוך תב"ע נקודתית.

בשנת 2023 החלו בהליך לאישור תב"ע מס' 501-1146786 המקנה זכויות בין השאר מכח תמ"א 38, הועדה אישרה להפקדה את התב"ע אך בעלי הענין לא התקדמו בהליך.

דא עקא כיום לא ניתן לממש זכויות מכח תמ"א 38 ולכן קיימת אי בהירות בנוגע לאופן מימוש הזכויות בחלקה.

חרף פנייתנו לגורמים הרשמיים לא ניתנה התייחסות כתובה לסוגייה, משכך בהתאם להחלטת בית המשפט הנכבד חוות הדעת הובאה בשתי חלופות:

בהתאם לזכויות הבניה בתוקף בתוספת זכויות הבניה בהתאם לחוק ההסדרים.

בהתאם להוראות תב"ע 501-1146786 שאושרה להפקדה בועדה.

יוער כי קיימת עדיפות לבניה בהליך של תמ"א 38 בשל העובדה כי הזכויות מכוח תמ"א 38 פטורות מהיטל השבחה.

הבהרה: חרף בקשתנו הועדה לא המציאה דף מידע חתום זכויות הבניה המוצגות לעיל הינן בהתאם למידע המוצג באתר הועדה המקומית ושהתקבל בעל פה בפגישה ופרשנות ישירה לתכניות המוצגות באתר ובכפוף לנתוני המגרש נשוא חו"ד כדי לעמוד על מכלול הזכויות טרם מימוש זכויות בנכס יש להיוועץ באדריכל.

זכויות בניה הסופיות הקובעות הינן הניתנות רק ע"י הועדה המקומית ובכפוף לדרישותיה.

- רישוי – לא אותרה תכנית היתר להקמת המבנה.
- אותרה תכנית היתר מס' 13050 מיום 17/06/1974 ומהותה תוספת חצי חדר + מרפסת ומקלט.
- בביקור נמצא כי:
- בחצר הנכס נבנה מבנה יביל בשטח כ- 15 מ"ר.
- מבואת הכניסה הורחבה בשטח של כ- 2 מ"ר.
- נבנה גרם מדרגות אל קומת הגג הכולל בין השאר מבואה של כ- 9 מ"ר, חדר שירותים בשטח של כ- 2 מ"ר, נעשה שימוש בגג המבנה כחצר משחקים.
- בגרם המדרגות נבנה מחסן בשטח של כ- 6 מ"ר.
- קומת המרתף הורחבה בשטח כ- 24 מ"ר, לא אותר מקלט תיקני בקומת המרתף.
- השימוש הטוב והיעיל הינו הריסת המבנה ומימוש מלוא זכויות הבניה, יחד עם זאת היות ונדרשת הסכמת היחידה הסמוכה ואישור תב"ע נקודתית הזכויות הובאו בדחיה של 8 שנים.
- משכך בהערכת השווי הובא בחשבון תקבול נוכחי של דמי השכירות לכלל התקופה.
- במידה והנכס ישמש בטוחה לאשראי אזי דמי השכירות לא יובאו בהערכת השווי ומשווי הנכס יופחתו עלויות הריסת המבנים בסך של 200,000 ₪.
- גישת השומה – שווי הנכס נערך בגישת ההשוואה בשילוב גישת היוון הכנסות.⁷
- הובא בחשבון שווי נוכחי של דמי השכירות בהתאם לחוזה השכירות שהוצג בפניי⁸ בהיוון של 8 שנים בריבית של 8%.
- הובא בחשבון מקדם סבירות של 0.8 לאישור התב"ע הנקודתית.
- הובא בחשבון מקדם דחיה של 8 שנים בריבית של 6% עד לאישור התב"ע וקבלת הסכמת כלל בעלי הזכויות בחלקה למימוש זכויות הבניה מכח התבע"ות.
- רמת המחירים בסביבת הנכס והמצב השורר כיום בשוק המקרקעין - עסקאות מכר ממאגר רשות המיסים של דירות מגורים חדשות ודירות בשלבי גמר מסביבת הנכס הנדון המהוות אינדיקציה לרמות המחירים בסביבת הנכס הנדון.

⁷ הובא בחשבון כלל ההכנסות הקיימות בנכס לרבות השטחים שגינן לא הוצגה תכנית היתר – במידה והנכס ישמש בטוחה לאשראי השטחים בהיוון ההכנסות לא יובאו בחשבון בהערכה.

⁸ במידה והנכס ישמש בטוחה לאשראי אזי דמי השכירות לא יובאו בהערכת השווי ומשווי הנכס יופחתו עלויות הריסת המבנים בסך של 200,000 ₪.

- השווי הנקוב אינו כולל מע"מ בהתאם לתקינה השמאית.
- השווי הנקוב הינו שווי ברוטו, מימוש הזכויות יהיה כרוך בתשלום היטל השבחה, מס שבת, ככל ויידרש אגרות ותשלומים לבעלי מקצוע ומטלות ציבוריות ככל וידרש ע"י הועדה המקומית.

הערה:

- לא נערכה חוות דעת לנכס הנישום במשרדנו במהלך שלוש השנים האחרונות.
- לא נערכו עסקאות לנכס הנישום בשלוש השנים האחרונות.
- חוות הדעת נערכה ללא הסתמכות על יועצים ומומחים אחרים.



12. הצהרה

הנני מצהיר כי אין לי כל עניין אישי בנכס נשוא השומה, בבעלי הזכויות בו או במזמין השומה. בדו"ח זה נושא השלד (קונסטרוקציה) לא נבדק על ידי. הדו"ח הוכן על פי תקנות שמאי המקרקעין (אתיקה מקצועית), התשכ"ו – 1966 ועל פי התקנים המקצועיים של הוועדה לתקינה שמאית. שומה זו הוכנה עבור המזמין ולמטרתו בלבד. אין היא מהווה תחליף לייעוץ משפטי ואין להסתמך עליה לכל מטרה אחרת. השימוש בשומה נאסר על כל צד שלישי שהוא אשר אינו המזמין ועורך השומה לא יהא אחראי להסתמכות כלשהי כאמור.

ולראיה באתי על החתום,

